

DOLNOŚLĄSKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTEKÓW



ul. Władysława Łokietka 11, 50-243 Wrocław
tel. 71 322 02 83, 71 395 80 10

dwkz@dwkz.pl
ePUAP: /dwkz/skrytka
<http://wosoz.ibip.wroc.pl/public/>



WZN.5150.243.2024.AP
23795/2025
21576/2025

Wrocław, dnia 3 czerwca 2025 r.

POSTANOWIENIE nr 739/ 2025

Działając na podstawie art. 18 ust. 1 i ust. 2 pkt 3, art. 20, art. 89 pkt 2 i art. 91 ust. 4 pkt 4, ustawy dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024 poz.1292 t.j.), art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1w zw. z art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024, poz.1130 zm.), w zw. z art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn.zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.04.2025 r. Dyrektora Departamentu Urbanistyki i Architektury w Urzędzie Miejskim Wrocławia (pismo symbol WPL-DPP1.6721.5.2023 (data wpływu: 07.05.2025 r.)

odmawiam uzgodnienia

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 811 w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej we Wrocławiu

1. części graficznej, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego postanowienia,
2. części tekstowej stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszego postanowienia i uzasadnienia oraz ustalą warunki, na jakich uzgodnienie tego planu może nastąpić.

I. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

W **strefie ochrony konserwatorskiej** dotyczącej krajobrazu kulturowego wskazanego na rysunku planu:

- należy wprowadzić zapis, mówiący o dopuszczeniu na przedmiotowym obszarze wyłącznie budynków o elewacjach tynkowanych, o dachach krytych dachówką ceramiczną o odcieniu ceglastym;
- należy skorygować ustalenia w jednostce **1MN**:
 - Należy skorygować dopuszczalne dachy jako dachy dwuspadowe symetryczne;
- należy skorygować ustalenia w jednostce **2MN oraz 2MN (A) (B)**:
 - Należy skorygować dopuszczalne dachy jako dachy dwuspadowe symetryczne;
- należy skorygować ustalenia w jednostce **1U**:
 - Należy skorygować dopuszczalne dachy jako dachy dwuspadowe symetryczne;
- należy skorygować ustalenia w jednostce **2MN**:
 - Należy skorygować dopuszczalne dachy jako dachy dwuspadowe symetryczne;

- należy skorygować ustalenia w jednostce **1KKK**:

- należy umieścić zapis o możliwości wprowadzenia w przedmiotowej jednostce budowli o wysokości 50 m jedynie związanej z infrastrukturą kolejową;

Nalożenie w/w warunków wynika z: art. 4 pkt 6, art. 6 ust. 1 pkt 1 i 3, art.19 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1292 ze zm.).

UZASADNIENIE

Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Architektury, działając na podstawie Upoważnienia Prezydenta Wrocławia, w Urzędzie Miejskim Wrocławia pismem z dnia 30.04.2025 r. znak: WPL-DPP1.6721.5.2023, (data wpływu: 07.05.2025 r.) przedłożył Dolnośląskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków do uzgodnienia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: mpzp) nr 811 w rejonie ulic Kowalskiej i Chłopskiej wraz z uzasadnieniem, rysunkiem planu i prognozą oddziaływania na środowisko, do którego przystąpiono w trybie art. 17 pkt 6 lit. b, art. 24 ust. 1 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), ustalając 14-dniowy termin na dokonanie uzgodnienia. Pismem z dnia 09.05.2025 r. organ ochrony zabytków wniósł o wydłużenie wyznaczonego terminu na dokonanie uzgodnienia, na co organ pismem z dnia 15.05.2025 r. (data wpływu: 19.05.2025 r.) wyraził zgodę przedłużając termin do dnia 06.06.2025 r.

Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków (dalej: DWKZ) w związku z zawiadomieniem z dnia 20.07.2023 r. Urzędu Miejskiego Wrocławia o przystąpieniu do sporządzenia ww. mpzp sformułował pismem z dnia 09.08.2023 r. wnioski i uwarunkowania konserwatorskie dla przedmiotowego obszaru. Należy wskazać, że w listopadzie 2024 r. przedłożony został do uzgodnienia DWKZ projekt planu, który po analizie dokonanej przez organ ochrony zabytków otrzymał odmowę uzgodnienia – postanowienie nr 951/2024 z dnia 07.12.2024 r. Organ konserwatorski w przedmiotowej odmowie nakreślił warunki, które winny zostać spełnione by plan mógł zostać uzgodniony. W związku z faktem, że nie wniesione zostało na przedmiotowe postanowienie zażalenie, stało się one ostateczne i obowiązujące.

Kompetencje organu ochrony zabytków w przedmiotowej sprawie wynikają z faktu, że część obszaru objętego zapisami miejscowego planu znajduje się na terenie historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale, ujętego w gminnej ewidencji zabytków prowadzonej na podstawie Zarządzenia Prezydenta Wrocławia nr 12549/2014 z dnia 24.11.2014 r. Na ww. obszarze znajdują się budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (budynek mieszkalny przy ul. Kowalskiej 74, ul. Chłopskiej 2, mobilizacyjny schron piechoty U-8 oraz przystanek kolejowy Wrocław-Kowale).

W myśl art. 3 pkt 12, dzielnica Kowale w granicach określonych w karcie adresowej, wyżej cytowanej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami historyczny układ urbanistyczny to przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg.

W myśl art. 3 pkt 1 obiekty budowlane na terenie obszaru, ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz wpisane do rejestru zabytków, spełniają definicję zabytku rozumianego jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Ochrona historycznego układu urbanistycznego ma na celu trwale zachowanie jego historycznego rozplanowania, kompozycji przestrzennej oraz gabarytów budynków rzutujących na sylwetę układu. Oznacza to między innymi zachowanie w niezmienionym

kształcie rozplanowania placów i ulic, ich przebiegu, szerokości i przekroju, układu i sposobu zagospodarowania poszczególnych parceli, a także zachowanie gabarytów obiektów, linii zabudowy oraz proporcji wysokościowych obiektów architektonicznych i rozwiązań formalnych kształtujących sylwetę całego układu oraz krajobrazu kulturowego ulicy Kowalskiej i Chłopskiej.

Historia miejscowości Kowale sięga XIII wieku. Jest to jedna z najstarszych wsi znajdujących się w okolicy Wrocławia. Najstarsza część dawnej wsi Kowale posiada charakterystyczny wrzecionowaty kształt, z typowymi wiejskimi zagrodami usytuowanymi wzdłuż obecnej ul. Chłopskiej (np. ul. Chłopska 18, 24) i Kowalskiej (np. ul. Kowalska 87), w jego północno zachodniej części (na terenie obecnej dz. nr 41/1 i 91/2) usytuowana była niegdyś duża zagroda z budynkiem mieszkalnym określanym w przekazach ikonograficznych mianem pałacu. Był to budynek mieszkalny, założony na rzucie prostokąta, przekryty dachem dwuspadowym, o prostej, zwartej bryle i skromnym detalu architektonicznym. Analiza źródeł kartograficznych dowodzi, że przestrzenny rozwój miasta odbywał się w kierunku południowym, gdzie zlokalizowane były niegdyś trzy cegielnie (przy obecnej ulicy Czajczej, Wilgotnej). Prowadziła do nich ulica Działdowska, stanowiąca do dziś czytelny w układzie trakt komunikacyjny. W późniejszym okresie u zbiegu wcześniej wspomnianej ulicy powstała fabryka sztucznego jedwabiu (zespół fabryki ujęty został w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków). W 1922 roku poprowadzone zostało do Kowal połączenie kolejowe, które zespoliło je z dominującym organizmem miejskim – Wrocławiem i dało impuls do rozwoju zabudowy w kierunku południowym i południowo-zachodnim. Tory kolejowe poprowadzone zostały po południowo-zachodniej i południowej stronie Kowal, pomiędzy zabudową mieszkaniową, a terenami przemysłowymi. Na terenie objętym opracowaniem znajduje się zabytkowy przystanek kolejowy. Wieś Kowale włączona została w granice miasta Wrocławia wraz z okolicznymi osiedlami w 1928 roku. W latach '30 i '40 nastąpił wzmożony ruch budowlany spowodowany ww. wydarzeniami, którego celem była urbanizacja obszaru. W tym okresie powstała historyczna zabudowa na obszarze objętym opracowaniem. Jak wynika z analizy źródeł kartograficznych (mapa z 1942 roku) zabudowa przy ul. Chłopskiej i Kowalskiej była usytuowana wzdłuż jej przebiegu (np. ul. Kowalska 80, 74,73, 71) . U zbiegu ulic Chłopskiej oraz Kowalskiej historycznie funkcjonował skwer, pośrodku którego historycznie umiejscowiono pomnik ku czci ofiar pierwszej wojny światowej. Dzielnica Kowale do tej pory utrzymała swój podmiejsko-wiejski charakter, który cechuje się w dużej mierze zachowanym wiejskim układem funkcjonalno-przestrzennym oraz licznie reprezentowaną, niskogabarytową zabudową jednorodzinną. Szczególnie chronione są przez to jej główne ulice (Kowalska, Chłopska, Działdowska), które jak wskazano powyżej są zrębem historycznego układu urbanistycznego podlegającego ochronie konserwatorskiej, stanowią namacalny dowód historii dawnej wsi Kowale, miasta Wrocławia i rozwoju jego poszczególnych dzielnic, a także jego obrzeży. Istniejące budynki jednorodzinne, historyczne i współczesne, będące uzupełnieniem układu zabudowy na jej tyłach, komponowane są jako zwarte bryły, mają zwykle jedną-dwie kondygnacje, plan prostokąta, dach dwuspadowy symetryczny kalenicą zwrócony równolegle oraz prostopadle do strony ulicy Kowalskiej oraz Chłopskiej np. Kowalska 76ab, 78a, 70ab; rytmicznie rozdysponowane elewacje wykończone są oszczędnie, tynkowane, w przypadku zabudowy uzupełniającej dostosowując się do tradycyjnych lokalnych technik i materiałów.

Wnioski konserwatorskie w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego z dnia 09.08.2023 r. wskazywały na konieczność uwzględnienia w procesie planistycznym takich rozwiązań formalno-przestrzennych, które nie spowodują degradacji wartości układu urbanistycznego dawnej wsi Kowale, która w okresie międzywojennym przetrzymała się w dzielnicy podmiejskiej. Zasygnalizowano, że działania inwestycyjne przy zabudowie powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, gęstości zabudowy, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokością dachu oraz użytych materiałów wykończeniowych.

W odmowie uzgodnienia wydanej w grudniu 2024 r. organ ochrony zabytków wskazał na zapisy i ustalenia planu, które nie mogą się spotkać z akceptacją ze względu na negatywny wpływ na historyczny układ urbanistyczny to jest: wysokość dopuszczanej zabudowy,

dowolność geometrii dachów skośnych na terenie obszaru, brak skonkretyzowanych wytycznych dla materiałów wykończeniowych nowych budynków, dopuszczenie rozbudowy zabytkowych budynków o klatkę schodową i tarasy, dopuszczenie lokalizowania w pobliżu zabytkowego dworca budowli o przeskalowanej wysokości, brak strefy ochrony zieleni na terenie historycznego skweru.

Do wniosku o uzgodnienie projektu planu przez organ ochrony zabytków Dyrektor Departamentu Urbanistyki i Architektury dołączył pismo Dyrektora Wydziału Urbanistyki Miasta, w którym odniósł się on do postulatów konserwatorskich zawartych w odmowie uzgodnienia. Organ wyraził odmienne stanowisko odnośnie postulatu wskazanych przez DWKZ dla kształtu dachów, które mogą być realizowane na terenie ochrony konserwatorskiej, ze względu na fakt, że dachy dwuspadowe symetryczne nie odpowiadają współczesnej zabudowie, a układ zabudowy i tendencje historyczne zostały bezpowrotnie przekształcone. W zakresie dotyczącym wytycznych skonkretyzowanych przez organ konserwatorski dla materiałów wykończeniowych budynków wskazano, że plan dopuszcza możliwość stosowania rozwiązań typowych dla budynków historycznych i zabudowy Kowal. Organ wskazał w kwestii wysokości dopuszczonych budowli na terenie kolejowym, że zapisy dotyczą wyłącznie budowli nie przykrytej dachem, będącej niezbędnymi elementami infrastruktury kolejowej.

Rozpatrując przedstawiony projekt miejscowego planu stwierdzono, że plan ten nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 4 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie zawiera w całości wnoszonych przez tut. organ wniosków, dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego, w szczególności w odniesieniu do planowanego zagospodarowania części terenów w zabytkowym obszarze, które w proponowanym zakresie i formie negatywnie rzutują na zachowanie historycznego środowiska kulturowego i walory chronionego krajobrazu. Niektóre ustalenia szczegółowe jednostek ww. zakresie uznaje się za sprzeczne z wymogami ochrony konserwatorskiej określonymi dla stref ochrony konserwatorskiej (uzupełnienia układu o budynki o tradycyjnych dla miejscowości materiałach wykończeniowych, charakter wprowadzanych budowli) sformułowanych zarówno w wytycznych jak i w odmowie uzgodnienia wydanej w grudniu 2024 r.

Organ konserwatorski po analizie przedłożonych materiałów stwierdził, co następuje:

- **nie zapewniono w zapisach planu harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w strukturę historycznego układu urbanistycznego** – w zakresie wprowadzanych na obszarze objętym opracowaniem geometrii dachów – również przedmiotowy plan dopuszcza zbyt dużą dowolność w tym zakresie, w oderwaniu od zachowanych historycznych cech zabudowy, które zdaniem organu ochrony są w nim nadal obecne i dominujące, mimo wtórnych przekształceń. Na przedmiotowym obszarze dominuje zabudowa o dachach symetrycznych dwuspadowych (ul. Chłopska 2, ul. Kowalska 74); nie tylko w podlegającym uzgodnieniu fragmencie historycznego układu ale także na dalszym jego obszarze. Po drugiej stronie ulicy Kowalskiej, która nie jest objęta opracowanym planem, znajdują się budynki zabytkowe - Kowalska 71, 73, czy np. Kowalska 80, które charakteryzują się wyraźnie dominującymi dachami dwuspadowymi symetrycznymi. Należy zauważyć, że również nowe budynki stosują dachy dwuspadowe - np. Kowalska 70ab, 76ab, 78a, Chłopska 2b. W związku z powyższym nowe inwestycje powinny zachowywać podstawowe cechy zabytkowej kompozycji przestrzennej, uzupełniając układ zabudowy o budynki zgodne z tymi parametrami. Współczesna zabudowa o niedostosowanej do historycznego układu geometrii dachów (np. dachy wielospadowe o rozbryłonej formie, ul. Chłopska 2a) nie zdominowała obszaru na tyle, by można było mówić o odejściu we współczesnym budownictwie od historycznych tendencji. Zapisy o dopuszczeniu wyłącznie takich dachów pozwolą na doprecyzowanie kierunku urbanistyki przestrzennej, usystematyzowaniu tendencji, a także są bazową informacją dla przyszłych inwestorów odnośnie kształtu bryły obiektów, które są dopuszczalne na przedmiotowym obszarze. Tendencje dopuszczalności różnorodnych form pokryć dachowych można zaobserwować na sąsiadującym terenie, na południe od przedmiotowego planu, gdzie w efekcie nie usystematyzowania geometrii dachów wprowadzono budynki o dachach niskich czterospadowych w odmiennej formie

architektonicznej od zabudowy Kowal (zabudowa wielorodzinna przy ul. Węgorborskiej), co doprowadziło do negatywnego przekształcenia historycznego układu. Dostrzegając konsekwencję takich zapisów w planie, a właściwie ich braku, organ ochrony zabytków winien dołożyć starań, by ich nie powielać.

- Sylwetę historycznego układu urbanistycznego dzielnicy Kowale kształtuje zabudowa o dachach pokrytych dachówką ceramiczną o odcieniu ceglastym i elewacjach tynkowanych (np. Kowalska 73, 71, 74, 80 wraz z budynkiem gospodarczym ul. Chłopska 2). Przedmiotową historyczną tendencję przyjęła również zabudowa współczesna np. Kowalska 70ab, 78a, 76. Dogęszczanie układu zabudową o innych materiałach wykończeniowych doprowadzi do oderwania przedmiotowego terenu od jego kontekstu historyczno-kulturowego. Dowolność w materiałach dla zabudowy zabytkowego obszaru będzie prowadziła do zabudowywania go w sposób odmienny od historycznych tendencji. Wprowadzenie przedmiotowych wytycznych będzie umożliwiało przyszłym inwestycjom dostosowanie się do wymogów konserwatorskich, tak by zapewnić trwale zachowanie układu urbanistycznego.

- Organ poddał analizie zapisy dla jednostki 1U, które linią zabudowy próbują odwzorować przydrożną zabudowę historyczną przy ul. Kowalskiej. Po analizie sposobu zagospodarowania najbliższego sąsiedztwa jednostki (ul. Kowalska 74, 73, 71), które zabudowana jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi o dachach dwuspadowych symetrycznych o wysokim kącie nachylenia połaci (około 40-45 stopni). W ocenie organu ochrony zabytków w celu odpowiedniego uzupełnienia przydrożnego układu zabudowy należałoby w przedmiotowej jednostce wprowadzić zapisy dostosowujące się do historycznego kształtowania bryły dachu – zwłaszcza, że zaproponowana linia zabudowy dopuszcza powtórzenie linii zabudowy sąsiadującego zabytkowego obiektu. Przesłany powtórnie do uzgodnienia plan miejscowy wprowadza zapis dotyczący kątów nachylenia, jednak nie zawarta została informacja o koniecznym dachu dwuspadowym symetrycznym.

- W jednostce 1KKK, która jest teren kolejowym z zachowanym zabytkowym przystankiem kolejowym dopuszczono wprowadzenie budowli o wysokości 50 m. W ocenie organu ochrony zabytków wprowadzenie obiektu o wskazanej wysokości zabudowy negatywnie wpłynie na zachowane historyczne związki przestrzenne w okolicy ul. Kowalskiej i terenu dworca, który podyktowany jest głównie ekspozycją ww. budynku. Nie należy lokalizować tak wysokich obiektów przy zabytkowym budynku, który mierzy około 10 metrów, gdyż zdominuje to jego rolę jako obiektu z zachowanym związkiem przestrzenno-funkcjonalnym, kształtującego przedmiotową jednostkę. Organ ochrony zabytków uznaje za zasadne i dopuszczalne wprowadzenie w przedmiotowej jednostce budowli z kategorii niezbędnej infrastruktury kolejowej, jednak zapis nie precyzujący, że tylko taka budowla o wskazanych wysokościach, jest na tym terenie możliwa, prowadziłby do sytuacji, w której np. w sąsiedztwie zabytkowego dworca mogłaby być wzniesiona np. wieża telekomunikacyjna. Stanowiłoby to sztuczną dominantę przestrzenną, która miałaby negatywny wpływ na sylwetę historycznego układu Kowal. Zdaniem organu ochrony zabytków w przedmiotowej jednostce winny pojawić się zapisy o dopuszczeniu w przedmiotowej jednostce budowli będących niezbędnymi elementami infrastruktury kolejowej.

Proponowane rozwiązania, pominięcie wskazanych uwarunkowań oraz błędne w części uwarunkowania negatywnie rzutują na ochronę zachowanego dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 4 ust. 6, art. 18 ust. 2 pkt 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w powiązaniu z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w koncepcji, strategiach, analizach, planach i studiach określa się rozwiązania niezbędne dla zapobiegania zagrożeniom dla zabytków oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Wniesienie powyższych ustaleń wskazanych w sentencji postanowienia jest z punktu widzenia konserwatorskiego owym niezbędnym rozwiązaniem. W myśl art. 15 ust 1 i 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu musi być zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Wobec braku w tekście uchwały w/w zapisów oraz odpowiednich oznaczeń na rysunku planu, a także niekorzystnych dla zachowania zabytkowego historycznego układu urbanistycznego oraz zabytkowych budynków należało stwierdzić, iż przedmiotowy projekt planu nie zawiera koniecznych ustaleń dotyczących ochrony zabytków na tym terenie i narusza zasady ochrony

zabytków. Organ ochrony zabytków, związany wolą ustawodawcy wyrażoną w przepisie art. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, nie może zatem wyrazić merytorycznej akceptacji dla proponowanych rozwiązań.

Wobec powyższego należało odmówić uzgodnienia przedłożonego projektu planu.

Odmowa uzgodnienia przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie niweluje uzyskania w przyszłości akceptacji. Ocena pozytywna będzie możliwa po wprowadzeniu korekt, wskazanych przez organ ochrony zabytków.

Pouczenie: Zgodnie z art. 141 § 2 Kpa na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie, które za moim pośrednictwem w ciągu 7 dni, licząc od daty doręczenia niniejszego pisma, można wnieść do Ministra Kultury, Dziedzictwa Narodowego w Warszawie.

Katarzyna Dziura

Zastępca Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

[podpisano podpisem kwalifikowanym]

Spełniono obowiązek wynikający z RODO.

Otrzymują:

1. Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego

Do wiadomości:

1. aa. Wrocław, Kowalska, Chłopska

AP

Sprawę prowadzi Inspektor Wydziału Zabytków Nieruchomych Aleksandra Piotrowicz; a.piotrowicz@duwkz.pl; tel. 71 395 80 62 (w godz 9.00-12.00)